



# 생활과 법률



김 시 동 변호사  
☎ 02-594-5200

## 중도금까지 받은 부동산 매도인이 이중매매를 한 경우의 법률관계

저는 갑으로부터 건물과 대지를 8,500만 원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하고 계약금과 중도금을 지급하였습니다. 그 후 잔금지급일에 잔금을 지급하러 갔더니 갑은 저에게 팔기로 한 건물과 대지를 더 비싼 값으로 을에게 매도하였다면서 잔금 수령을 거절하고 제가 이미 지급한 계약금과 중도금만 반환하겠다고 합니다. 저는 어떤 구제방법을 취할 수 있는지요?

귀하의 경우는 부동산의 소유권등기명의를 아직 갑 명의로 되어 있느냐 아니며 이미 을 앞으로 이전되어 있느냐에 따라 권리구제방법이 달라지게 됩니다.

먼저 부동산의 소유권 등기명의를 아직 갑으로 되어 있는 경우에 관하여 살펴보면, 「민법」제565조 제1항은 “매매의 당사자 일방이 계약 당시에 금전 기타 물건을 계약금, 보증금 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자간에 다른 약정이 없는 한 당사자 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.”고 규정하여 계약금만 주고 받은 단계에서는 당사자는 누구라도 계약금을 포기 또는 계약금의 배액을 상환하면 계약을 해제할 수 있으나 당사자의 일방이 이미 이행에 착수한 경우(위 사안과 같이 중도금을 지급한 경우도 이에 포함)에는 그 상대방은 일방적으로

계약을 해제할 수 없음을 밝히고 있습니다. 그러므로 귀하로서는 갑이 수령을 거부하는 매매잔대금을 우선 변제공탁 한 후 관할 법원에 소명자료를 갖추어 부동산처분금지 가처분신청을 하고 아울러 소유권이전등기 절차이행청구의 소를 제기하여 승소판결이 확정되면 이를 토대로 귀하 명의로 소유권이전등기를 하는 방법으로 권리를 실현할 수 있습니다. 그리고 부동산소유권의 등기 명의를 을 앞으로 이전되어 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한, 귀하는 위 부동산에 대한 소유권을 취득할 수 없게 되었다 할 것이고 이는 갑의 책임있는 사유로 이행이 불능하게 된 때에 해당되므로 귀하는 계약을 해제할 수 있고 계약이 해제되면 귀하와 갑은 서로 원상회복의 의무를 지게 되는데 이 경우 갑은 귀하에게 계약금과 중도금에 이를 받은 날로부터의 이자를 가산하여 반환하여야 합니다.(민법 제546조, 제548조) 또한 귀하는 갑에 대하여 계약의 해제로 인하여 입은 손해의 배상을 청구할 수 있음은 물론입니다.(민법 제551조)  
참고로 귀하로부터 중도금까지 지급받은 갑이 을에게 재차 목적물을 매도하여 을 명의의 소유권이전등기까지 경료하게 한 행위는 형사적으로 배임죄를 구성할 수 있을 것으로 보입니다.(대법원 1988. 12. 13. 선고 88도 750 판결)

김 시 동 변호사 ☎ 02-594-5200